
GEMEINDE TEICHLAND/GATOJCE



Landkreis Spree-Neiße

1. TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
UND HINWEISE**

1. LISTE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- TF 1 Das Sondergebiet SO „Freiflächen-Photovoltaik“ dient der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen.*
- TF 2 Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen und § 19 Abs. 5 BauNVO bezeichneten Anlagen sind unzulässig.*
- TF 3 Photovoltaikmodule, notwendige technische Anlagen, Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.*
- Einfriedungen, Zufahrten, Aufstellflächen für die Feuerwehr, Anlagen zur Löschwasserversorgung, Erschließungswege und technische Anlagen zur Überwachung dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.*
- TF 4 Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Wartungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*
- TF 5 Die Flächen im Sondergebiet sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet U 4 Ostdeutsches Tiefland) zu verwenden.*
- TF 6 Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,50 m inklusive Übersteigenschutz zulässig. Für die Durchlässigkeit von Kleintieren ist zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ein mittlerer Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.*

2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Niederschlagswasser

Sämtliches im Sondergebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Geländeoberfläche

Die vorhandene Geländeoberfläche darf nicht verändert werden. Anfallendes Aushubmaterial (Kabel-, Leitungsverlegung, Fundamenteinbau) ist vor Ort fachgerecht wiedereinzubauen.

Baumschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße (Wokrejs Sprjewia-Nysa)

Die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 25.06.2018 ist zu beachten.

Anpflanzungen

Pflanzungen außerhalb des Anlagenzaunes müssen zum Schutz vor Verbiss und Schäle für die Dauer der Etablierung durch Zäunung geschützt werden. Ein Rückbau der Zäunung nach einem für die Etablierung der Pflanzung angemessenen Zeitraum ist sicherzustellen. Einfriedung muss für Kleintiere passierbar sein.

Landwirtschaft

Das Sachgebiet Landwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße weist darauf hin, dass bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens, mit den Eigentümern bzw. Nutzern (Pächtern) dieser Flächen schon im Vorfeld vertragliche Vereinbarungen zu treffen sind, da die landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Agrarförderung (dazu gehören auch Grünland und aus der Produktion genommene Flächen) bestimmten Anforderungen unterliegen und sich durch die Realisierung des Vorhabens die Pachtverhältnisse ändern können.

Da sich die Flächeneigentümer, Nutzer oder Pächter der landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zu einem möglichen Baubeginn ändern können, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt diesbezüglich keine konkreten Angaben gemacht werden.

Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang dabei der Erhalt der Beihilfefähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Nachbarflächen) entsprechend der Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013, Artikel 32, Absatz 2. Eine Unterbrechung des Beihilfefähigkeitsstatus ist nur kurzzeitig zulässig.

Markscheidewesen

Das Plangebiet befindet sich räumlich größtenteils im Einflussbereich der durch den Braunkohlenbergbau in der Lausitz hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. Bedingt durch diese Grundwasserbeeinflussung sind an der Erdoberfläche Bodenbewegungen vorrangig in Form von Senkungen (beim Grundwasserentzug) und Hebungen (beim Grundwasserwiederanstieg) feststellbar, die aufgrund ihrer überwiegend gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Oberfläche führen.

Grundsätzlich können jedoch Schäden an Gebäuden und Infrastruktur (Bergschäden) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt es insbesondere zu beachten bei flurnahen nachbergbaulichen Grundwasserverhältnissen und bei geologischen Anomalien im Untergrund (z.B. lokale Torflinsen). Gegebenenfalls sind entsprechende Baugrundgutachten durch den Bauherrn zu veranlassen. Erforderlichenfalls sind bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen auf Verlangen des Bergbaubetreibers Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen (s. § 110ff BBergG) vorzusehen.

Zur Überwachung der Bodenbewegungen werden in dem durch den Grundwasserentzug beeinflussten Bereich alle 2 Jahre Höhenmessungen über ein Präzisionsnivelement durchgeführt. Nähere Auskünfte zu vorliegenden Messergebnissen können im Bedarfsfall beim LBGR im Rahmen einer gesonderten Anfrage eingeholt werden.

Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten. Anfragen zur künftigen Grundwasserentwicklung und zu möglichen daraus resultierenden Bodenbewegungen sind direkt an die Lausitz Energie Bergbau AG, Leagplatz 1, 03050 Cottbus, zu richten.

Brandschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Brandschutzkonzept beizubringen.

Kampfmittel

Der Zentraldienst Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst weist mit Stellungnahme vom 22.09.2025 darauf hin, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Waldflächen

Durch die bauliche Anlage entsteht eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für angrenzende Waldeigentümer. Um dieser Pflicht nachzukommen sollte ein ausreichend großer Abstand zum Wald eingehalten werden.